

ODPOWIEDZI

na pytania zgłoszone w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w porcie morskim w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim w rejonie Nabrzeża Norweskiego

1.	<p>Prośba o wskazanie jakie będą zasady korzystania z infrastruktury kolejowo – drogowej wybudowanej przez dzierżawcę na terenie objętym dzierżawą.</p> <p>Ustalenie zasad korzystania z infrastruktury kolejowej i infrastruktury drogowej wybudowanej przez dzierżawcę wymaga zawarcia odrębnej umowy z ZMPSiŚ S.A. Aktualnie w rejonie, w którym znajduje się nieruchomość, której dotyczy postępowanie przetargowe obowiązują m.in., następujące dokumenty, które określają zasady korzystania z infrastruktury kolejowej i infrastruktury drogowej:</p> <ul style="list-style-type: none">• Instrukcja dotycząca ogólnych zasad bezpiecznego poruszania i zachowania się na terenach Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. – dostępna na stronie: https://bip.port.szczecin.pl/artykuly/84/regulaminy;• Regulamin Pracy Boczniczy Kolejowej - Rejon Przeładunków Drobnicowych – dostępny na stronie: https://port.szczecin.pl/spolka/do-pobrania/regulaminy-kolejowe;• Regulamin koordynacji obsługi kolejowej na terenie zarządcy infrastruktury kolejowej – Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. – dostępny na stronie: https://port.szczecin.pl/spolka/do-pobrania/regulaminy-kolejowe.
2	<p>Jaka jest data oddania do użytkowania Nabrzeża Norweskiego.</p> <p>ZMPSiŚ S.A. przewiduje oddanie do użytkowania Nabrzeża Norweskiego w pierwszym kwartale 2024 roku.</p>
3	<p>Czy wydzierżawiający przewiduje możliwość zwrotu poniesionych nakładów przez Dzierżawcę na budowę infrastruktury (torowiska, drogi, sieci, nawierzchnia placów składowych).</p> <p>Informacje, które stanowią odpowiedź na pytanie zawarte są w pkt V.10 Dokumentacji przetargowej.</p>
4	<p>Jaka jest długość i szerokość pasa nabrzeża wyłączzonego z przedmiotu dzierżawy.</p> <p>Nie istnieje pas nabrzeża wyłączony z przedmiotu dzierżawy. Zachodnia granica nieruchomości, której dotyczy postępowanie przetargowe odsunięta jest 22,5 m od odwodnej krawędzi Nabrzeża Norweskiego.</p>
5	<p>Skoro dzierżawca nie posiada tytułu dzierżawy do terenu bezpośrednio przylegającego do nabrzeża, na jakich zasadach ZMPSiŚ S.A. gwarantuje nieutrudniony dostęp do nabrzeża? Na jakich warunkach dzierżawca ma posadowić na tym terenie swoje urządzenia przeładunkowe?</p> <p>Informacje, które stanowią odpowiedź na pierwsze z powyższych pytań zawarte są w pkt V.1 zdanie drugie Dokumentacji przetargowej.</p> <p>Jeśli zamierzeniem dzierżawcy będzie posadowienie urządzeń przeładunkowych na Nabrzeżu Norweskim będzie to możliwe wyłącznie na zasadach uzgodnionych z ZMPSiŚ S.A. w odrębnej umowie. Warunki korzystania z Nabrzeża Norweskiego oraz posadowienia mienia dzierżawcy na tym nabrzeżu uzależnione będą od rodzaju mienia dzierżawcy, sposobu korzystania przez dzierżawcę z Nabrzeża Norweskiego oraz planowanej intensywności wykorzystania z tego nabrzeża przez dzierżawcę.</p>
6	<p>Czy wydzierżawiający planuje wykonanie szyny odlądowej i w jakim terminie? Jeżeli wydzierżawiający nie przewiduje budowy to czy taki nakład poniesiony przez dzierżawcę może być przedmiotem zwrotu?</p>

ODPOWIEDZI

na pytania zgłoszone w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w porcie morskim w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim w rejonie Nabrzeża Norweskiego

	Zarówno szyna odlądowa, jak i szyna odwodna zlokalizowane na Nabrzeżu Norweskim zostaną wykonane przez ZMPSiŚ S.A. ZMPSiŚ S.A. planuje ukończenie budowy w pierwszym kwartale 2024 roku.
7	<p>Czy wyłączenie paliw w myśl wymienionej ustawy z dn. 10.04.97 r. obejmuje również takie paliwa jak: biomasa, węgiel, LPG, LNG, metanol, etanol, biokomponenty do paliw, estry itp., czy chodzi wyłącznie o paliwa płynne typu diesel i benzyna?</p> <p>Zgodnie z pkt V.12 lit.c Dokumentacji przetargowej, sposób korzystania z nieruchomości której dotyczy postępowanie przetargowe nie może obejmować świadczenia usług portowych albo transportowania, przeładowywania lub składowania w odniesieniu do żadnych paliw wymienionych w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne.</p>
8	<p>Czy wdzierżawiający zobowiązuje się do doprowadzenia torów kolejowych oraz drogi do granicy działki oraz w jakim terminie?</p> <p>ZMPSiŚ S.A. wskaże punkty przyłączenia torów kolejowych i ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, która przebiega wzdłuż granicy nieruchomości, której dotyczy przetarg. ZMPSiŚ S.A. przewiduje następujące terminy ukończenia drogi wzdłuż wschodniej granicy tej nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none">• droga tymczasowa – czerwiec 2024 r.,• droga docelowa – styczeń 2026 r.
9	<p>Czy w przypadku uzyskania stosownej zgody Urzędu Morskiego na podstawie posiadanych instrukcji technologicznych dopuszcza się możliwość obsługi materiałów niebezpiecznych IMO?</p> <p>Informacje, które stanowią odpowiedź na pytanie zawarte są w pkt V.12.lit.d) Dokumentacji przetargowej.</p>
10	<p>Czy relacja przeładunkowa na środki transportu typu barka, ponton również spełnia wymogi relacji burtowej?</p> <p>Dokumentacja przetargowa nie wspomina o przeładunkach w relacji burtowej.</p>
11	<p>Czy dopuszcza się możliwość zmiany miejsca posadowienia wież oświetleniowych?</p> <p>ZMPSiŚ S.A. dopuszcza możliwość zmiany miejsc posadowienia wież oświetleniowych wchodzących w skład projektu realizowanego przez ZMPSiŚ S.A. w granicach nieruchomości, której dotyczy przetarg pod warunkiem, że dzierżawca dochroni warunków wynikających z zawartej przez ZMPSiŚ S.A. umowy o dofinansowanie projektu, który obejmuje m.in. wykonanie tych wież oświetleniowych.</p> <p>Odrębną kwestią, wymagającą zawarcia umowy będzie w takim przypadku kwestia rozliczenia z ZMPSiŚ S.A. ewentualnych zmian wartości mienia ZMPSiŚ S.A., które powstaną wskutek zmiany miejsc posadowienia wież oświetleniowych.</p>

ODPOWIEDZI

na pytania zgłoszone w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w porcie morskim w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim w rejonie Nabrzeża Norweskiego

12	<p>Czy w przypadku niezgodnienia treści umowy przedwstępnej w terminie określonym w przetargu nastąpi zwrot wadium? Czy wdzierżawiający przewiduje możliwość przedłużenia negocjacji na wniosek stron?</p>
	<p>Informacje, które stanowią odpowiedź na pierwsze pytanie zawarte są pkt VII.6 Dokumentacji przetargowej.</p> <p>W uzasadnionym przypadku ZMPSiŚ S.A. dopuszcza możliwość przedłużenia negocjacji na okres dłuższy niż określony w pkt II.g Dokumentacji przetargowej.</p>
13	<p>Jaka jest robocza szerokość nabrzeża po odjęciu pasa – ścieżki cumowniczej?</p>
	<p>Szerokość Nabrzeża Norweskiego po odjęciu szerokości ścieżki cumowniczej wynosi około 21 m.</p>
14	<p>Czy nabrzeże uzbrojone jest w gniazda zasilania elektrycznego? Jeśli tak, proszę o podanie ich parametrów.</p>
	<p>Nabrzeże Norweskie uzbrojone jest w gniazda zasilania elektrycznego. Schemat ideowy rozdzielnic oraz plan sytuacyjny sieci stanowią załączniki nr 1.a. i 1.b. do niniejszego dokumentu. ZMPSiŚ S.A. nie ponosi odpowiedzialności ze ewentualne rozbieżności pomiędzy treścią załączonych dokumentów a stanem faktycznym.</p>
15	<p>Czy nabrzeże wyposażone jest w kanał do zasilania elektrycznego urządzeń portowych? Jeśli tak proszę o podanie jego parametrów i mocy zasilania.</p>
	<p>Nabrzeże Norweskie wyposażone jest w kanał do zasilania elektrycznego urządzeń. Schemat ideowy zasilania suwnic nabrzeżowych na Nabrzeżu Norweskim stanowi załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu. ZMPSiŚ S.A. nie ponosi odpowiedzialności ze ewentualne rozbieżności pomiędzy treścią załączonego dokumentu a stanem faktycznym.</p>
16	<p>Czy jest dostępny przekrój techniczny przez Nabrzeże Norweskie? Jeśli tak, proszę o jego udostępnienie.</p>
	<p>Przekroje Nabrzeża Norweskiego i plan palowania stanowią załączniki nr 3.a., 3.b. i 3.c. do niniejszego dokumentu. ZMPSiŚ S.A. nie ponosi odpowiedzialności ze ewentualne rozbieżności pomiędzy treścią załączonych dokumentów a stanem faktycznym.</p>
17	<p>Czy Wdzierżawiający udostępni pełną dokumentację techniczną nabrzeża Norweskiego wraz z powykonawczą mapą do celów projektowych opracowaną przez Wykonawcę nabrzeża?</p>
	<p>ZMPSiŚ S.A. udostępni dzierżawcy pełną dokumentację techniczną Nabrzeża Norweskiego nie wcześniej, niż po zawarciu umowy przedwstępnej. Opracowywanie dokumentacji powykonawczej tego nabrzeża nie zostało jeszcze zakończone, a przewidywany termin ukończenia tej dokumentacji to pierwszy kwartał 2024 roku.</p>

ODPOWIEDZI

na pytania zgłoszone w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w porcie morskim w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim w rejonie Nabrzeża Norweskiego

18	<p>Proszę o potwierdzenie, że Wyzierżawiający, najpóźniej z dniem podpisania umowy dzierżawy, zapewni co najmniej dwupasmową publiczną drogę dojazdową do granicy nieruchomości o nośności odpowiedniej do obsługi ruchu samochodów ciężarowych o nacisku osi 11,5 t (TIRy) o dużym natężeniu. Jeżeli nie, proszę o informację w jaki sposób został przewidziany dostęp do nieruchomości.</p>
	<p>ZMPSiŚ S.A. przewiduje dostęp do nieruchomości, której dotyczy przetarg drogą ogólnodostępną, wewnętrzną do której w miejscu wskazanym przez Wyzierżawiającego dzierżawca będzie zobowiązany włączyć drogę wewnętrzną zbudowaną w granicach nieruchomości. ZMPSiŚ S.A. przewiduje następujące terminy ukończenia drogi wzdłuż wschodniej granicy tej nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none">• droga tymczasowa – czerwiec 2024 r.,• droga docelowa – styczeń 2026 r.
19	<p>Czy określono parametry i ilości zjazdów z drogi publicznej na teren nieruchomości?</p>
	<p>Nie określono parametrów zawartych w pytaniu – nieruchomość, której dotyczy przetarg nie posiada dostępu do drogi publicznej, a jedynie do drogi ogólnodostępnej wewnętrznej.</p>
20	<p>Czy nieruchomość posiada dostęp do ogólnodostępnych parkingów portowych?</p>
	<p>Z nieruchomości, której dotyczy przetarg dostęp do istniejących ogólnodostępnych parkingów portowych możliwy jest ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.</p>
21	<p>Czy nieruchomość zostanie połączona z szeregiem bocznic, które są zaplanowane dla kolejnej nieruchomości i czy Dzierżawca będzie miał swobodny dostęp do tych bocznic? Jeżeli nie, gdzie Dzierżawca uzyska dostęp do kolei?</p>
	<p>ZMPSiŚ S.A. wskaże w pobliżu granicy nieruchomości, której dotyczy przetarg punkt przyłączenia infrastruktury kolejowej wybudowanej przez dzierżawcę.</p>
22	<p>Jaki jest profil geologiczny nieruchomości? Proszę o udostępnienie profili geologicznych przynajmniej z rejonu budowanego nabrzeża.</p>
	<p>Profil geologiczny nieruchomości, której dotyczy przetarg przedstawia załącznik nr 4 do odpowiedzi na pytania zgłoszone w ramach przetargu. ZMPSiŚ S.A. nie ponosi odpowiedzialności ze ewentualne rozbieżności pomiędzy treścią załączonego dokumentu a stanem faktycznym.</p>
23	<p>Jaki jest zakres nieruchomości obejmuje zrzut gruntu po dokonanych pogłębieniu kanału?</p>
	<p>Pytanie jest niezrozumiałe co uniemożliwia udzielenie odpowiedzi.</p>
24	<p>Czy wyznaczono miejsca czerpalne w obrębie nieruchomości dla wody do celów przeciwpożarowych? Proszę o ich wskazanie, a w przypadku braku o informację jak przewidziano ochronę przeciwpożarową dla budynków i budowli na terenie nieruchomości.</p>

ODPOWIEDZI

na pytania zgłoszone w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w porcie morskim w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim w rejonie Nabrzeża Norweskiego

	<p>Nie wyznaczono miejsc czerpalnych wody do celów przeciwpożarowych w obrębie nieruchomości, której dotyczy przetarg.</p> <p>Informacje, które stanowią odpowiedź na pierwsze pytanie zawarte są w pkt V.8 lit.o Dokumentacji przetargowej.</p>
25	<p>Jaka jest aktualna moc przyłącza elektrycznego oraz jaka jest maksymalna moc dla rozbudowy przyłącza elektrycznego dedykowanego dla nieruchomości?</p> <p>W pierwszym kwartale 2024 roku zostanie wybudowana stacja transformatorowa z transformatorem o mocy 1000 kVA. Komora transformatora zlokalizowana w tej stacji umożliwia montaż transformatora o mocy do 1600 kVA.</p>
26	<p>Jaka jest powierzchnia terenu, co do której istnieje konieczność podniesienia jej rzędnej do poziomu nowo wybudowanego nabrzeża?</p> <p>Aktualne rzędne terenu wskazano w pkt V.8 lit.i Dokumentacji przetargowej. Cała powierzchnia nieruchomości, której dotyczy przetarg znajduje się poniżej poziomu nowo wybudowanego Nabrzeża Norweskiego. Powierzchnia części nieruchomości, której rzędna będzie musiała zostać podniesiona do poziomu nowo wybudowanego Nabrzeża Norweskiego uzależnione będą od koncepcji Dzierżawcy.</p>
27	<p>Czy powierzchnia terenu, którą Oferent przeznaczy na część biologiczno czynną mogą posiadać rzędna poniżej poziomu nowo wybudowanego nabrzeża?</p> <p>Tak.</p>
28	<p>Kiedy będą udostępnione projekty umów (przedwstępnej i przyrzeczonej)?</p> <p>Projekty umów (przedwstępnej i przyrzeczonej) zostaną udostępnione w II etapie przetargu tym uczestnikom przetargu, z którymi zgodnie z Dokumentacją przetargową ZMPSiŚ S.A. będzie prowadził negocjacje dotyczące treści tych umów.</p>
29	<p>Czy i w jakim zakresie Oferent (przy założeniu, że jego oferta zostanie wybrana) będzie związany poziomem zadeklarowanej wartości inwestycji. Z uwagi na krótki czas zadany na przygotowanie planu finansowego, przedstawiane w ofercie dane mogą być nieprecyzyjne.</p> <p>Poziom zadeklarowanej w ofercie wartości inwestycji jest wiążący w pełnym zakresie. Będzie on traktowany przez ZMPSiŚ S.A. jako wartość minimalna.</p>
30	<p>Prośba o udostępnienie plików w formacie DWG terenu Nieruchomości, której dotyczy przetarg w ujęciu szerszym, niż ten dotychczas udostępniony.</p> <p>Dokumentacja, o której mowa w pytaniu zostanie udostępniona dzierżawcy po zawarciu umowy.</p>
31	<p>Prośba o przedstawienie aktualnych map i planów przedstawiających Nieruchomość obrazujących obecny stan Nieruchomości po przeprowadzeniu ostatnich inwestycji, w szczególności uwzględniających zakończony remont nabrzeża Norweskiego.</p>

ODPOWIEDZI

na pytania zgłoszone w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w porcie morskim w Szczecinie na Ostrowie Grabowskim w rejonie Nabrzeża Norweskiego

	Budowa Nabrzeża Norweskiego nie została jeszcze ukończona. ZMPSiŚ S.A. nie dysponuje taką dokumentacją. Opracowywanie dokumentacji powykonawczej tego nabrzeża nie zostało jeszcze zakończone, a przewidywany termin ukończenia tej dokumentacji to pierwszy kwartał 2024 roku.
32	Prośba o udostępnienie treści formularza stanowiącego Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej w formie edytowalnej do pobrania przez Oferentów.
	Forma edytowalna formularza oferty, która jest załącznikiem do Dokumentacji przetargowej zostaje zamieszczona wraz z niniejszym dokumentem i stanowi załącznik nr 5 do tego dokumentu.
33	Prośba o wyjaśnienie, czy w przypadku złożenia oferty przez konsorcjum składające się z kilku spółek, oferta oraz pozostałe dokumenty powinny być podpisane przez wszystkich członków konsorcjum, czy wystarczające będzie złożenie podpisów przez osobę uprawnioną do reprezentacji lidera konsorcjum?
	Oferta oraz pozostałe dokumenty załączone do oferty mogą być podpisane przez lidera konsorcjum, który ma obowiązek wykazania swojego umocowania zgodnie z pkt X.8 i pkt X.9 Dokumentacji przetargowej.

*Przewodniczący Komisji
Przetargowej*

Szef Biura
Zarządzania Gruntami
i Nieruchomościami

mgr Maciej Adamkiewicz